

Al día

El cambio de uso de los bajos comerciales para convertirlos en viviendas se dispara un 50%

► En municipios turísticos se dedican a alquiler vacacional ► El ahorro en tiempos de covid puede ser del 40% al ser más barato el metro cuadrado

J. HERNÁNDEZ

■ Bajos comerciales que no se vendían ni alquilaban por nada del mundo, sobre todo en los barrios, tienen salida ahora en la provincia como viviendas, una práctica que empezó a tener adeptos hace cinco años pero que se está acentuando desde que comenzó la emergencia sanitaria y económica por el coronavirus a causa del aumento de los cierres de negocios. El departamento de visados del Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante registra un incremento sustancial de reconversión de locales en viviendas: en lo que va de año son un 50% más que en 2019. Según estimaciones confirmadas por otro colegio, el de Arquitectos Técnicos y Aparejadores, se ha pasado de 300 operaciones anuales a 450 de cambio de uso de terciario a residencial en la provincia. En municipios turísticos como Alicante y Benidorm se les da también uso vacacional: los empresarios turísticos apuestan por estas operaciones «porque permite poner en valor locales sin interés comercial, cerrados y sin ninguna salida», indica Miguel Sotillos, de la Asociación de Apartamentos Turísticos de la Costa Blanca (Aptur).

«El virus ha venido a modificar la situación de los locales comerciales, que se están vendiendo como viviendas con la obtención del certificado necesario», explica Emi Dager, asesora inmobiliaria de Alicante. Vivir en un bajo ya no es un problema tras el covid y se espera que esta tendencia vaya a más: los estudios económicos apuntan a que un 40% de los locales estarán disponibles en el mercado en los próximos meses por la destrucción de este tejido económico. A muchos inversores y personas que buscan una casa no les pasa desapercibido que el precio del metro cuadrado en suelo de uso terciario es hasta un 20% inferior al de los

inmuebles en ubicaciones similares. Incluida la reforma, el precio final puede ser hasta un 40% menor que una residencia en la misma zona, en función de si es loft, más abierto, o vivienda, y de la calidad de los materiales. «Es más económico que una vivienda normal. En la última crisis se quedaron muchos locales vacíos y se cambió el uso a loft, que también tiene su dificultad, y ahora de nuevo se está haciendo», señaló la presidenta del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante (APIs), Marifé Esteso. Aclaró que hay que adaptar el local a vivienda, para lo cual es necesario hacer divisiones, puertas, y ventanas dado que las condiciones de luz y ventilación no son las mismas. «A veces el espacio no tiene todas las ventanas que debería una casa. Las condiciones arquitectónicas de los bajos comerciales no son las mismas».

Uno de los barrios con más viviendas en lo que fueron locales comerciales es Pla-Carolinas (Alicante). Una antigua joyería ahora es una casa baja que la propiedad ha transformado y puesto en alquiler con opción a compra o en venta directa. En la avenida de Villajoyosa hay varias a pie de calle, algo que los comercios próximos agradecen, no solo por tener vecinos sino porque se acabó el deterioro y la mala imagen de los locales tras años vacíos.

Para transformar en vivienda un local comercial hay que pedir una licencia de cambio de uso del suelo, que debe contar con un proyecto firmado por un arquitecto o un aparejador y cumplir unos trámites que pueden demorarse un año y medio. El Plan General de cada municipio pone condiciones sobre las dimensiones de la fachada y la Conselleria de Urbanismo marca la superficie: un mínimo de 24 metros cuadrados para apartamento y 30 para vivien-



Dos ejemplos de locales comerciales convertidos en viviendas en la Albufereta y Carolinas. ALEX DOMÍNGUEZ/PILAR CORTÉS

Nuevos espacios de teletrabajo y para facilitar la vida a los mayores

► Expertos consultados creen que la transformación de locales vacíos en apartamentos, lofts o viviendas pueden revitalizar las ciudades al evitar el deterioro de los espacios sin uso enfocándolos como residencias de estudiantes, alquiler de habitaciones o vacacional, para teletrabajo y como casas para personas mayores y con necesidades especiales, a las que sería más fácil salir a la calle. Así opina la profesora de

Comercialización e Investigación de Mercados de la Universidad de Alicante, María Dolores de Juan, a la hora de analizar la reutilización de espacios tras la pandemia para ofrecerlos como nuevas formas de generar ingresos y embellecer la ciudad, a partir de estudios de equipos multidisciplinarios para rediseñar esos espacios inertes como áreas habitacionales o con usos alternativos. De Juan cree que el teletrabajo impulsa a rein-

ventarse al tejido urbano de cafeterías, restaurantes y otros negocios. «Todo ello provocará sin duda nuevos procesos de 'gentrificación'. La fisonomía de las ciudades puede cambiar, como lo hizo en el siglo XIX durante la Revolución Industrial, resultado de tener que controlar enfermedades infecciosas como la tuberculosis. Es posible que a través de las nuevas soluciones se genere más vida en los barrios, que tienen muchos locales adormecidos desde hace tiempo. La pandemia puede servir de punto de inflexión para repensar las ciudades».

da. Un local grande da para varias.

Martín Pomares, presidente del Colegio de Aparejadores, destaca que hay cada vez más demanda de reconversión de locales vacíos en viviendas siempre que el edificio permita el uso compatible. «Dejar un local vacío supone un deterioro de toda la construcción. Soy conscien-

te de lo que sucede en las ciudades, con cientos de persianas echadas. No es posible dejar tantos espacios sin uso, hay que darles salida. Un local cerrado no produce, es una carga para su propietario, no puede alquilarlo y ha de pagar impuestos y recibos. La reconversión en vivienda es cómoda y útil. Hay personas de edad

que no pueden vivir en edificios sin ascensor y no quieren salir de su barrio porque ahí tienen su zona de confort. Sería una solución para que las ciudades vuelvan a latir. Sin embargo, hay ayuntamientos que ponen pegas que serían salvables. Permitamos que esos espacios tengan condiciones de habitabilidad».